

ZITTING VAN 25 FEBRUARI 2025

Aanwezig: Steven Van Troys, voorzitter
Simon Lagrange, voorzitter van het vast bureau
Sophie Delaere, Olivier Peirs, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack,
Francky De Coster, leden van het vast bureau
Ward Baeten, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Tony Boeckert,
Catherine De Smet, Marc Devlieger, Katrien De Waele, Yentl De Wever,
Céleste Heyerick, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Berkan Nalli, Luc
Roggeman, Delphine Vandebossche, Tania Verpraet, Marc Vanden
Heede, Aline Van den Weghe, leden van de raad voor maatschappelijk
welzijn
Sofie Tremmerie, wnd. algemeen directeur
Verontschuldigd: Sylvie Bohez, algemeen directeur
Afwezig: Lieven Lippens, lid van de raad voor maatschappelijk welzijn

GOEDKEUREN AANGEPAST REGLEMENT BEJAARDENWONING

Bevoegdheid:

- Artikel 78 van het decreet lokaal bestuur op grond waarvan de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor het vaststellen van reglementen.

Wetten en reglementen:

- De organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 8 juli 1976, zoals aangepast tot op heden.
- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.
- Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 11 december 2018 houdende goedkeuren reglement bejaardenwoning en bijhorende huurovereenkomsten.

Feiten:

- Het Sociaal Huis verhuurt bejaardenwoningen volgens een reglement dat werd opgemaakt in 2018.
- Hierin werd gesteld dat een toewijs enkel kan aan volgende doelgroep:
 - De bejaardenwoningen richten zich tot ouderen vanaf 65 jaar die inwoner zijn van Zulte **en** een onaangepaste woning (al dan niet in eigendom) betrekken.
 - De kandidaat-huurders kunnen zowel alleenstaanden als echtparen zijn (waarvan minimum één persoon voldoet aan de leeftijd van 65 jaar).
- In het verleden werden we meermaals met situaties geconfronteerd, waarbij de doelgroepbepaling een struikelblok was om aan mensen een gepaste huisvesting te kunnen geven. (vb: een alleenstaande van 62 jaar, met een beperkt inkomen die op korte termijn een onaangepaste woning dient te verlaten en die een medische problematiek kent).
- Om in uitzondering toch een toekenning aan deze personen te kunnen geven, wordt gevraagd om het reglement met volgende passage aan te passen (artikel 4):
Wanneer er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn die te motiveren zijn op basis van een sociaal verslag, kan er uitzonderlijk afgeweken worden van de leeftijdsvoorwaarde van 65 jaar en van de rangschikking op de wachtlijst.
- Tevens werd artikel 7 met volgende passage aangevuld: De verantwoordelijke gaat op huisbezoek bij de kandidaat-huurder en maakt een sociaal verslag op, waaruit de onaangepastheid van de huidige woning (*of in uitzondering de bijzondere omstandigheden van sociale aard*) blijkt.

- In het reglement werden de huurprijzen anno 2025 opgenomen waardoor artikel 5 als volgt wijzigde: De huurprijs anno 2025 voor een bejaardenwoning bedraagt 205,47 euro/maand en voor een garage is dit 44,38 euro/maand.
- Aangezien er naast de doelgroep ook uitzonderingen (sociale aard) mogelijk zijn, werd in artikel 6 de woorden 'de doelgroep' vervangen door 'de voorwaarden'. Hierdoor komen we tot volgende passage: Wanneer iemand aan de voorwaarden voldoet, kan deze zich laten inschrijven op de wachtlijst bij de verantwoordelijke van de dienst Sociale Huisvesting.
- Oorspronkelijk werd er elk even jaar een actualisatie van de wachtlijst voorzien. Door omstandigheden gebeurt dit soms op een ander tijdstip om bijvoorbeeld een duidelijker beeld te krijgen wanneer er verschillende toewijzen zijn. Vandaar dat de 'elk even jaar' vervangen werd door 'op regelmatige basis'. Hierdoor komen we tot volgende passage in artikel 6: *Op regelmatige basis* is er een actualisatie van de wachtlijst waarbij de kandidaat-huurders hun hoogdringendheid kunnen kenbaar maken. Tussentijds kunnen ze dit ook steeds laten wijzigen.
- In bijlage werd zowel de huidige reglementering alsook het voorstel tot nieuwe reglementering toegevoegd.

Motivatie:

- De aanvulling in het reglement biedt de mogelijkheid om in bijzondere omstandigheden van sociale aard af te wijken van de standaardregels.
- Dit kan enkel mits een gemotiveerd sociaal verslag en met goedkeuring van de leden van het bijzonder comité voor de sociale dienst.
- In het reglement werden de huurprijzen anno 2025 opgenomen.
- Aangezien de actualisatie niet elke keer in het even jaar wordt uitgevoerd, werd dit gecorrigeerd in het desbetreffende artikel.

Bespreking:

- Voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst Francky De Coster licht het agendapunt ter zitting toe.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1: De raad voor maatschappelijk welzijn keurt het aangepast reglement bejaardenwoning goed met ingang van 1 maart 2025:

1. Doelstelling

Het Sociaal Huis Zulte biedt aangepaste huisvesting voor senioren aan om zelfstandig te wonen. Indien gewenst kan er beroep gedaan worden op de dienstverlening vanuit het Sociaal Huis om hen daarin bij te staan. Centraal staat het individueel en kwaliteitsvol wonen.

2. Locatie

De reglementering is van toepassing op de 55 bejaardenwoningen gelegen in de 3 deelgemeenten van Zulte, met name

- 25 bejaardenwoningen in het Moerbeekpark te Zulte
- 15 bejaardenwoningen in de St. Pieterstraat te Olsene
- 15 bejaardenwoningen in het Guldepark te Machelen

3. Accommodatie

Elke bejaardenwoning bestaat uit:

- Inkomhal
- Bergruimte
- Ingerichte keuken (keukenkasten bovenaan en onderaan, gootsteen, kookplaat en dampkap)
- Leefruimte/woonkamer
- Eén slaapkamer
- Badkamer (douche, toilet en lavabo)
- Terras met kleine tuin
- Voortuintje

De woningen zijn gelijkvloers en kunnen naar eigen smaak ingericht worden, zonder structurele wijzigingen aan te brengen. De huurders dienen de woning als een goede huisvader te beheren en dit in overeenstemming met het huurcontract dat bij aanvang van de huur moet getekend worden.

4. Doelgroep

De bejaardenwoningen richten zich tot ouderen vanaf 65 jaar die inwoner zijn van Zulte en een onaangepaste woning (al dan niet in eigendom) betrekken. De kandidaat-huurders kunnen zowel alleenstaanden als echtparen zijn (waarvan minimum één persoon voldoet aan de leeftijd van 65 jaar).

Wanneer er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn die te motiveren zijn op basis van een sociaal verslag, kan er uitzonderlijk afgeweken worden van de leeftijdsvoorwaarde van 65 jaar en van de rangschikking op de wachtlijst.

De onaangepastheid van de woning kan zich uiten op verschillende vlakken:

- Ongeschiktheid van de woning (verouderde woning, grote tuin,...)
- Medische problematiek (betrokkene kan geen trappen meer doen,...)
- Financieel (een te hoge huurprijs in verhouding tot de beschikbare inkomsten)

Meestal zal een combinatie van inschrijvingsdatum en bovenstaande factoren doorslaggevend zijn bij een toewijs.

5. Huurprijs

De huurprijs anno **2025** voor een bejaardenwoning bedraagt **205,47 euro/maand** en voor een garage is dit **44,38 euro/maand**. Het bedrag wordt geïndexeerd conform de huurwetgeving (berekening via website www.myindex.be). Voor beide verhuringen (bejaardenwoning én garage) wordt een apart huurcontract opgemaakt, met inbegrip van waarborgen.

6. Wachtlijst

Wanneer iemand aan **de voorwaarden** voldoet, kan deze zich laten inschrijven op de wachtlijst bij de verantwoordelijke voor de huisvesting. Er kan een keuze gemaakt worden om zich in te schrijven voor een bejaardenwoning in één of meerdere deelgemeenten. Er is één wachtlijst die chronologisch volgens inschrijvingsdatum, bestaat uit dringende en niet-dringende aanvragen.

Een dringende aanvraag wordt beschouwd als een dossier waarbij de bejaarde onmiddellijk wenst te verhuizen mocht er een woning vrijkomen. Een niet-dringende aanvraag gebeurt door bejaarden die slechts op langere termijn wensen te verhuizen. Deze zullen pas gecontacteerd worden door de verantwoordelijke wanneer zij zelf te kennen geven dat hun aanvraag mag omgezet worden naar een dringende aanvraag. **Op regelmatige basis is er een actualisatie** van de wachtlijst waarbij de kandidaat-huurders hun hoogdringendheid kunnen kenbaar maken. Tussentijds kunnen ze dit ook steeds laten wijzigen.

7. Procedure toewijs bejaardenwoning

Bij het vrijkomen van een bejaardenwoning, zal de huisvestingsverantwoordelijke contact opnemen met de eerste twee dringende aanvragen die op dat ogenblik op de wachtlijst staan voor de desbetreffende gemeente.

De verantwoordelijke gaat op huisbezoek bij de kandidaat-huurder en maakt een sociaal

verslag op, waaruit de onaangepastheid van de huidige woning **(of in uitzondering de bijzondere omstandigheden van sociale aard)** blijkt.

Vershillende factoren worden objectief afgewogen en in een algemeen besluit geformuleerd. Het dossier wordt op het bevoegd orgaan gebracht waar men de beslissing neemt aan wie de bejaardenwoning toegekend wordt. Het is dus mogelijk dat de toekenning naar een bejaarde gaat die recenter staat ingeschreven, als blijkt dat de onaangepastheid groter is bij de laatst ingeschrevene van de twee kandidaten.

Bij weigering van de kandidaat-huurder op het aanbod tot het huren van een bejaardenwoning blijft betrokkene zijn plaats op de wachtlijst behouden, maar zal zijn dossier wel omgeschakeld worden naar niet-dringend of zal de voorkeur van de gemeente aangepast worden.

8. Procedure toewijs garages

De bewoners van de bejaardenwoningen kunnen zich kandidaat stellen om één garage te huren, met name

- 5 garages in het Moerbeekpark
- 4 garages in de St. Pieterstraat
- 5 garages in het Guldepark

Men kan zich op de wachtlijst laten plaatsen van zodra men effectief huurder wordt van de bejaardenwoning, dus nog niet wanneer men slechts kandidaat-huurder is. De wachtlijst van de garages wordt chronologisch opgemaakt volgens aanvraagdatum. Wanneer er een garage vrijkomt, wordt de lijst chronologisch afgelopen. Wanneer blijkt dat betrokkene niet beschikt over een wagen, dan wordt er overgegaan naar de eerstvolgende huurder die wel over een wagen beschikt. Pas als geen enkele kandidaat een wagen heeft, kan een toekenning gebeuren aan een bewoner zonder een wagen.

Wanneer een huurder van een garage door omstandigheden geen wagen meer zou hebben, wil dit niet zeggen dat de garage moet vrijgegeven worden. De bewoner beslist zelf wanneer hij de garage zal vrijgeven en dit uiterlijk bij het verlaten van de huurwoning.

Artikel 2: Het besluit en reglement goedgekeurd in de raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 11 december 2018 houdende goedkeuren reglement bejaardenwoning wordt opgeheven met ingang van 1 maart 2025.

Artikel 3: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de dienst Financiële en Sociale Hulp en aan de dienst Financiën.

Artikel 4: De voorzitter van het vast bureau maakt het reglement (en de inhoud ervan) via de webtoepassing van de gemeente bekend overeenkomstig artikel 285 §2 en artikel 286 §2.

In uitvoering van artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn op dezelfde dag als de bekendmaking van de besluiten op de webtoepassing van de gemeente, de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking ervan.

Voor eensluidend uittreksel:



Sofie Tremmerie
wnd. algemeen directeur

Steven Van Troys
voorzitter